



**MOLNÁR[®]
BETON**
ÉPÍTÉSI ÜZLETÁG

Bókay
RESIDENCE



2027



**MŰSZAKI
LEÍRÁS**

TARTALOMJEGYZÉK

1. Tartalomjegyzék.....	1
2. Általános leírás.....	2
3. Projekt fázisok.....	3
4. Műszaki paraméterek:.....	4
Alapozás.....	4
Tartószerkezetek.....	4
Lapostető, szigetelés.....	4
Magas tető.....	4
Terasz terhelhetőség és karbantartás.....	4
Homlokzati kialakítás.....	5
Nyílászárók.....	5
Burkolatok.....	5
Elektromos hálózat.....	6
Fűtés, vízellátás, közművek.....	6
Saniterek, szerelvények.....	7
Felületképzés.....	7
Kert.....	7
Parkolás.....	8
Konyha.....	8
4. Garancia kiegészítések.....	8
5. Tervezési információk.....	9
6. Helyszíni megtekintés.....	10
7. Egyéb infó.....	10

Köszönjük, hogy
megtisztel bennünket
bizalmával és ránk bízva
új otthona felépítését!

PROJEKT BEMUTATÁS

Tárgy: 250 lakásból álló társasház, -1, -2 szinten teremgarázs és tárolók

Helyszín: 1183 Budapest, Üllői út 404-422 HRSZ155424/4

Beruházó: Molnárbeton Kft.
1103 Salamon utca 2B

Szintszám: Parkoló -1 és -2 szinten +
Földszint +5 és 6 emeletes épületek

Örömmel mutatjuk be a hamarosan megvalósuló Bókay Residence lakóparkot, amely Budapest 18. kerületnek egyik legjobb adottságú részén, a Kossuth tér és a Balassa Bálint utca között, közvetlenül a Lőrinci piac szomszédságában, a hangulatos Szent Lőrinc sétány mellett épül.

A projekt öt épületből áll, épületenként 45–55 modern, energiatakarékos lakással. Az ingatlanok, változatos alaprajzi megoldásokkal, a kompakt kis lakásoktól a tágas, több hálósobás lakásokig.

Szinte minden lakáshoz tartozik erkély vagy loggia. A tervezés során kiemelt figyelmet fordítottunk a minőségre: felület hűtő-fűtő rendszer, 3 rétegű nyílászárók, alumínium redőnyök és korszerű hőszigetelés biztosítják az alacsony rezsit és a kellemes otthon komfortját.

A Bókay Residence kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik: a közelben busz- és villamosmegállók, pár perc alatt elérhető a Kőbánya-Kispest metróvégállomás, valamint a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér. A környéken iskolák, óvodák, orvosi rendelők, parkok, üzletek, a Lőrinci piac és a sétálóutca kávézóival, éttermeivel és üzleteivel gondoskodnak a mindennapi kényelemről.



PROJEKT FÁZISOK

Szeretnénk Önnek lehetőséget biztosítani, hogy saját, új otthonában minden a helyére kerüljön, úgy, ahogy Ön és családja megálmodta.

Ehhez, az építkezés előkészítő és konstrukciós fázisában, Ügyfeleinknek díjmentesen két alkalmat (2x60 perc) biztosítunk a személyes konzultációra, egyeztetésre.

Alábbiakban ismertetjük a Projekt fázisokat a következők szerint:

0.szándéknyilatkozat aláírása

- Vevő részéről foglaló befizetése
- Beruházó részéről a kiválasztott lakás műszaki terveinek és részletes műszaki leírás átadása Vevő részére

1.egyeztetés (szerződés aláírás után):

- végleges alaprajzi elrendezés és műszaki tartalom fixálása Beruházóval, illetve, bevont saját tervező esetén erre az alkalomra Vevő pallértervet szolgáltat, alábbi tartalommal:-mennyezeti lámpák kivételével az összes többi elektromos kiállítás (konyha is) véglegesítése (VB szerkezet kivételével).
- gépészeti szerelvények helyzetének meghatározása

-konyha alaprajzi elrendezés és a berendezések rögzítése elektromos- és gépészkiállások miatt

-homlokzati nyílászáró változtatás (nyitásirány, emelő-toló) igényének jelzése, az épület készültségi fokától függően.

2.egyeztetés véglegesítés az egyeztetést követő 14 napon belül, illetve az épületek készültségi fokától függően:

- burkolatok végleges kiválasztása
- szaniterek végleges kiválasztása
- beltéri nyílászárók végleges kiválasztása
- egyedi tervezés (külsős -belsőépítész-tervező) bevonása esetén Vevői tervszállítás burkolási tervek vonatkozóan

1.műszaki átadás (használatbavételi eljárást megelőzően):

- helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
- az ingatlan ellenőrzése tervek alapján
- hibalista, jegyzőkönyv felvétel az észrevételekről
- fentiek mindkét fél részéről történő aláírása



2.birtokbaadás (teljes vételár megfizetésekor):

- helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
- ellenőrzés műszaki átadás során felvett hibalista, jegyzőkönyv alapján
- lakáshasználati dokumentáció átadása, vagy emailben történő elküldése
- fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
- lakáskulcsok átadása
- közmű átírásához szükséges formanyomtatványok mindkét fél részéről történő aláírása
- óraállások rögzítése
- ekkor kerülnek átadásra a wc-ülőkék, zuhany fejek, kád dugó, mosdó dugó, zuhany folyóka rácsok, beltéri ajtó kulcsok (opcionálisan elektromos redőny távirányítók, egyéb szerelvények)

MŰSZAKI PARAMÉTEREK

ALAPOZÁS

Az alapozás -építész és statikai terveknek megfelelően- vasalt lemezalappal.

TARTÓSZERKEZETEK

Tetherhordó szerkezetek:

Épület szerkezete pillérváz, kitöltő téglafalazattal.

Vasbeton pillérek és kisebb vasbeton falak tartószerkezeti funkciót látnak el, azokban nyílásokat kialakítani, fészket vésni, lyukakat fúrni, vasalást átvágni szigorúan TILOS!

Lakáselválasztó- és folyósói térelválasztó elemek funkciójuk szerint hanggátló kitöltő falazatok is, ennél fogva fészekvésések, lyukfúrások ezen szerkezetekre TILOS!

LAPOSTETŐ, SZIGETELÉS

A tetőszerkezet egyenesrétegrendű lapos tető kialakítású. Bádogg lefedésű attika falazattal (lapostető), hő és vízszigetelési terveknek megfelelően, méretezetten. A födém szerkezet: monolit vasbeton. Tetőteraszoknál önhordó (talpakon álló), nyitott fugájú burkolat, erkélyeknél ragasztott fagyálló lapburkolat kerül kialakításra.

TERASZ TERHELHETŐSÉG ÉS KARBANTARTÁS

A teraszon kb. a központi részeken a vízvezetést lefolyók biztosítják épületen belüli-külső vízvezetéssel, így arra vagy annak környezetébe (meggátolva a víz útját) a jakuzzi, vagy egyéb szerkezet elhelyezése szigorúan tilos!



Jakuzzi a teraszok más területére sem engedélyezett elhelyezni.

A lefolyók tisztán tartása időszerű karbantartást igényel, és a lakástulajdonos feladatát képezi.

HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS

Hőszigetelés Dryvit rendszerű kialakításban, 15 cm vastag expandált polisztirol (EPS rendszer). Színezés 1-es színcsoportból, fehér és egyéb szín kombinációjával. Lábazat extrudált XPS szigeteléssel és színezett vakolat felületképzéssel készül. Terv szerinti homlokzati felületeken eltérő, színezéssel. Az épület csapadékvíz elvezetése rejtett esővíz levezetőkkel kerül kialakításra.

NYÍLÁSZÁRÓK

A beltéri ajtók: CPL fóliás beltéri ajtók, tömör kivitelben, kilinccsel együtt. A kívánt szín/felület: weboldal folyamatban (továbbiakban: weblapon) oldalon választható.

A bejárati ajtó: MABISZ minősítéssel rendelkező, több ponton záródó biztonsági zárral. Az ablakok-teraszajtók normál nyitással készülnek műanyag bukó-nyíló kivitelben.

Az ablakok/teraszajtók 3 rétegű üveggel, 5 vagy több légkamrával és fehér színben készülnek, hatályos jogszabályoknak megfelelő hőátbocsátási tényezővel.

A lakások árnyékolását gurtinis redőnyök biztosítják. (kivéve a fürdőszoba, wc kisebb méretű ablakai).

A külső és belső ablakpárkányok kőből készülnek.

BURKOLATOK

A helyiségek hidegburkolatai a kiállított lapcsaládok sortimentjéből választhatók a weblapról (Padlólap: 30x60 vagy 60x60, oldalfali csempe 25x60, vagy 30x60). Vágási veszteség általában 15%-val kalkulálva, de a lapméretek függvényében ez változhat. A fent jelzett lapméretektől eltérő burkolat méretek **FELÁRASAK!**

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben:

-Fürdőszoba: 2,25 falmagasságig csempével burkolva, illetve ahogy az egész csempeméret kiadja az osztást (ez feletti burkolás feláras)

-Wc: 1,20 m, parapet magasságig csempével burkolva

Padlóburkolatok:

- A vizes helyiségek (fürdő, wc) burkolatait a weblapon található csempe családokból lehet kiválasztani
- A szobákba, előterekbe, valamint egyéb helyiségekbe: a weblapon található laminált parkettákból történhet a választás.

A padlóburkoló anyagok magukban foglalják a kiegészítőket, szegélylécek, burkolatváltó profilok, élvédők, illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is (általában: 15%).

A burkolat választás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és a többlet költségeket!

ELEKTROMOS HÁLÓZAT

Szabvány szerinti kiépítés, 3 x 16A a szolgáltató által biztosított betáplálással. A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített, szabványos típusúak. A szerződéses összeg tartalmazza a koax/utp rendszer lakáson belüli kialakítását. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

A szerződéses összeg a szerződéskor ismertetett és annak elválaszthatatlan részét képező műszaki (elektromos is) terv szerint tartalmazza az alapszereléseket és szerelvényezést, különösképpen:

Lakásonként 2 db TV csatlakozási lehetőség alakítható ki a nappaliban (1db) és hálósobákban. Kaputelefon biztosítja a bejutás lehetőségét – számkód + kulcs.

A lámpatesteket és elhelyezésük költségét a szerződéses összeg nem tartalmazza!

Felhívjuk leendő vevők figyelmét, hogy a mennyezet hűtés-fűtés miatt, a lámpákat kizárólag a terven szereplő és annak megfelelően kialakított helyekre szerelhetők. A mennyezeti lámpahelyek megváltoztatására csak a vb födémszerkezet zsáuzatsnak elkészültéig van lehetőség. A mennyezeti lámpahelyek pontosságában 10 – 20 cm-es eltérések előfordulhatnak.

FŰTÉS, VÍZELLÁTÁS, KÖZMŰ

A fűtés és a melegvíz-készítés energiaigényét megújuló energiaforrásból biztosítjuk. A gépészeti teljesítmények energetikai és gépészmérnöki számítások alapján (gépészeti kiviteli terv) kerültek meghatározásra. A levegő-víz hőszivattyú biztosítja a hűtés/fűtés, valamint a melegvíz ellátást.



A lakásokba mind a fűtési-hűtési, mind a használati meleg víz a hőközpontból felszálló vezetékeken keresztül jut el. A lakásokban jelentkező fűtési-hűtési energia hőmennyiségmérőkön kerül mérésre. A hidegvíz és meleg vízfogyasztás mérése egyedi mérőórákkal biztosított.

A megújuló energián alapuló hőszivattyús rendszer téli üzemben fűtési, nyári üzemben hűtési üzemmódot lát el, így nincs szükség a lakásokban klíma vagy Fan-Coil berendezések beépítésére.

A lakások szobáiban mennyezet fűtés/hűtés, az előtérben, a fürdőkben és wc helyiségekben temperáló padlófűtés kerül kialakításra, a lakás többi helyisége mennyezet fűtő/hűtő rendszerrel szerelt. A fürdőszobákban a komfortérzet növelése céljából elektromos törölközőszárító radiátorokat is elhelyezünk. Minden lakás egy önálló osztó- gyűjtő berendezéssel rendelkezik, amelyről a mennyezetbe épített fűtési-hűtési körök az energiát kapják. A digitális termosztátok segítségével minden helyiségben (kivéve fürdő, wc) a kívánt hőmérséklet egyedileg állítható, így nagymértékű energia-megtakarítást tesz lehetővé.

SZANITEREK, SZERELVÉNYEK

A weblapon megismerhető az általunk biztosított alap szortiment, illetve a feláras termékkínálatból egyedi igények szerint választhatnak. A szaniterak mennyisége a terv alapján számolható, a kiválasztott típusok az egyeztetések alkalmával véglegesítendők.

FELÜLETKÉPZÉS

A falak kétszer glettelve, csiszolva, fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra. Színes festés, tapétázás kizárólag birtokbaadás után, saját költségen, egyedileg vevő által történhet.

KERT

A szerződéses összeg tartalmazza a földszinti közös kert tereprendezését, füvesítését és az automata öntözőrendszert. A közös használatú kert gondozását és öntözését kertész végzi el, melynek díja a közös költséggel együtt fizetendő.



PARKOLÁS

A gépjárművek parkolására teremgarázsban lesz lehetőség.

KONYHA

A konyhabútor és konyhagépek, valamint beépített szekrények és ezek bekötése nem képezik szerződéses összeg tárgyát, ezeket tulajdonos saját költségen, birtokbaadás megtörténte után végezheti el.

A konyhabútorral kapcsolatos felmérések a birtokbaadást követően valósíthatóak meg. Konyhába a bútor közötti falburkolat nem része a szerződéses összegnek.

GARANCIA KIEGÉSZÍTÉS

-Az ingatlanokra jogszabályokban előírt időtartamú garanciát és szavatosságot vállalunk.

-Felek tudomásul veszik, hogy az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajszáltrepedések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, kijavításuk a vevő költségére történik.

-Amennyiben tulajdonos által az alapszíntől eltérő festés, tapétázás került kialakításra, akkor tulajdonos tudomásul veszi, hogy elveszti garanciáját.

-Felhívjuk a tulajdonosok figyelmét, hogy a felület hűtés-fűtés működési mechanizmusából kifolyólag (nem áramoltat levegőt a térben, hanem sugárzás formájában adja át környezetének a hőt) az ingatlan átadásától számított 2 éven belül az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a nem megfelelő fűtési mód, illetve az elégtelen szellőztetés hatására a szerkezeti falazatok belső síkján penész formájában megjelenhet, illetve a padló, az ajtó és bútorszerkezetekben deformálódást eredményezhet. Ezért felhívjuk figyelmüket, hogy bentlakás esetén a napi szellőztetést tartsák meg, illetve, ha hosszabb időre lakatlan a lakás, akkor páramentesítő készülék alkalmazásával kerüljék el az ilyen jellegű hőtechnikai problémákat.

Felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonos elhanyagolja a fent részletezett javaslatok betartását és a felületekben, burkolatokban, bútorokban kár keletkezik az nem képezi a garancia tárgyát!

TERVEZÉSI INFORMÁCIÓK

Feladó 2 alkalommal (60 perc / alkalom) konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igények műszaki megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről. Ezen felül Vevő felár ellenében (nettó 50.000 Ft/óra) plusz egyeztetési időpontot kérhet, a telefonon történt műszaki egyeztetés is e tárgykörbe tartozik. Vevő tudomásul veszi, hogy a sajátos mennyezeti fűtés-hűtés rendszer miatt a mennyezeti lámpák és egyéb mennyezeti elektromos kiállások felszerelése/kialakítása csak az erre kialakított boxon belül valósítható meg, ezért ezek kijelölése prioriást élvez és az első konzultáció alkalmával meghatározni szükséges. Utólagosan ez nem módosítható.

A második konzultációs egyeztetés követően bármiféle változtatási igény, a projekt készülségétől függően tervezési, illetve kivitelezési felárral jár!

Tervezési felár: változtatás alkalmanként 2500.- Ft/lakás m2.

Kivitelezési felár: munkálatok mértékétől függően, külön pótdíjelszámolás alapján.

Pótmunka elvégzése esetén, ezeken felül a változtatás mértékétől függően Beruházó plusz művezetői díjat is felszámol.

Beruházó ajánlatot ad a változtatás kialakítására. Az ajánlat elfogadása esetén a felek a végleges adásvételi szerződést nem módosítják, hanem külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni! Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és-vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhetők többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás
- erkélykorlát
- épület tartószerkezeti elemei (pillérek, főfalak stb.)
- társasház közös tulajdonú területei (strangok, lépcsőházak, folyosók stb.)
- erkély burkolata
- külső fal színe
- külső nyílászárók és redőnyök osztása, színe
- helyiségek építési engedély módosításával járó vagy használatba vételt megakadályozó/meghiúsító változtatása

Amennyiben Vevő külsős lakberendező, belsőépítész vagy egyéb tervező bevonásával készített terveket, Beruházó fenntartja a jogot arra, hogy a kapott terveket szakmailag felülvizsgálja, megvalósíthatóságát és érthetőségét ellenőrizze! Bármilyen jellegű hiányosság esetén Beruházó újra tervezést kérhet!

A projekt készültségi állapotának függvényében határozható meg a változtatások mértéke.

HELYSZÍNI MEGTEKINTÉS

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban, írásos kérelemmel és a Beruházó általi visszaigazolásával léphet be. Az engedély nélküli belépés 250.000.- Ft/alkalom pénzbefizetéssel jár, amit vevő ezen műszaki leírás aláírásával elfogad.

A Molnárbeton Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki Leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

A lakóház építésénél kizárólag a szabványoknak megfelelő anyagokat használunk és csak első osztályú munkát veszünk át a kivitelezőtől.

EGYÉB INFORMÁCIÓK

A vásárolt lakásba csak a teljes vételár megfizetése után tud belépni a vevő bárminemű (konyhabútor, bútorozás, világítás stb..) felmérés elvégzéséért.

Vevő tudomásul veszi, hogy a mennyezeti hűtő/fűtő rendszerben bármilyen jellegű károkozásért a vevő teljes anyagi kötelezettséget vállal, ami hozzávetőlegesen 200.000 - 250.000, - Ft.